

A 14 – 035821/2016/0029

Bearbeiter: DI Wipfler

**08.21.0 Bebauungsplan
„St.-Peter-Hauptstraße/
Bereich Walter-Goldschmidt-Gasse“**

Graz, am 07.07.2022

VIII. Bez., KG St.Peter

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Lidl Österreich GmbH (Regionalgesellschaft Wundschuh, Gewerbepark 2, 8142 Wundschuh) unter Beibringung eines ausführlichen Bebauungsentwurfes der Fa. Atelier Quadratium (Frau Architektin DI Scherr) aus Graz ersucht, für die Grundstücke 51/7, .256 und T.v. 49/3 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für einen Lebensmittelmarkt und ein Geschäftslokal genutzt werden soll

Anmerkung: Die Nutzung Lebensmittelmarkt ist nach neuerer Information voraussichtlich hinfällig - es soll der Bebauungsplan jedoch laut Aussage des Grundeigentümers fertiggestellt werden. So ist neben einer Handelsnutzung eventuell eine Büronutzung oder eine Nutzung mit einer Kinderbetreuungs-Einrichtung angedacht. Der Bebauungsplan ändert sich dabei jedoch nicht. Auch die Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 52/4 begehren die Fertigstellung des Bebauungsplanes.

Die Größe des Baufeldes beträgt ca. 5.822 m² (davon ca. 763 m² Verkehrsfläche – Walter-Goldschmidt-Gasse).

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Areal in einem Gebietsbereich, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für ein Gebiet mit der St. Peter Hauptstraße im Osten und der Anton-Lehmann-Gasse im Norden, welches laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 22.786 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

Im Räumlichen Leitbild ist entlang der St. Peter Hauptstraße „Straßenrandbebauung“ und im Westen davon „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 (östlicher Teil) und „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 (westlicher Teil) ausgewiesen. Im Bereich des sogenannten „Erhardgerinnes“ liegt auch eine kleinere Fläche „Freiland“ vor.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.03.2021 bis zum 13.05.2021 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine Informationsveranstaltung in Form eines Livestreams (infolge der Covid-19-Bestimmungen konnte keine Präsenz-Veranstaltung durchgeführt werden) wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 27.04.2021 durchgeführt.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist und der nach einer Änderung notwendigen neuerlichen Anhörung eines Grundeigentümers langten 16 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 6: Formale Gestaltung von Gebäuden
 - (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Sattel- **oder Walmdächern** nicht zulässig.

(Diese Ergänzung erfolgt im Sinne einer Einwendung).

- Verordnung § 7: Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze
 - (1) Für Handelsnutzungen am Baufeld „A“ sind maximal **15 43** oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, **die weiteren sind in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert (z.B. unter dem Gebäude) anzuordnen; für Nicht-Handelsnutzungen und** auf den anderen Bauplätzen an der St.-Peter-Hauptstraße sind bis zu 5 offene Stellplätze zulässig. Auf den restlichen Bauplätzen sind maximal 3 offene Stellplätze zulässig.
 - (2) Für alle anderen Nutzungen sind auf Bauplätzen über 800 m² Pkw-Abstellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.
 - (3) Je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Zudem ist für Besucher ein Fahrradabstellplatz je 250 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
 - (4) **Für Nicht-Wohnnutzungen am Baufeld „A“ ist je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.**

- Planwerk:

Die Kotierung für die Abstände der Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 84 und 86 wurden ergänzt.
Die Signatur „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“ wurde ergänzt.
(Diese Ergänzungen erfolgten im Sinne einer Einwendung).

- Erläuterungsbericht:

Der Erläuterungsbericht wurde im Sinne von Einwendungen in geringen Teilen ergänzt und er wurde auf die o.a. Änderungen abgestimmt.

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen. Die beiden Eigentümerinnen des von der Änderung betroffenen Liegenschaften wurden angehört. Die Änderungen haben sonst keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz i.d.g.F. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.
 - Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Planungsgebiet liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und teilweise in der „wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der St. Peter Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72, 73U und 76U (St. Peter Schulzentrum – Raaba und weiter).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Artur-Michl-Gasse“ beträgt ca. 100 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie III (= städtische Bedienqualität).

Verkehrslärm (Deckplan 4):

St. Peter Hauptstraße: 70 – 75 dB L(A, eq) Nacht

○ Räumliches Leitbild:

Im Räumlichen Leitbild sind entlang der St. Peter Hauptstraße die Kategorie „Straßenrandbebauung“ und im Westen davon die Kategorie „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt.

Die Straßenrandbebauung weist dabei folgende Charakteristik auf: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Immissionschutz für die straßenabgewandte Seite bildet. Die Kategorie Wohnanlagen und verdichteter Flachbau weist folgende Charakteristik auf: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, Kombination von privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Teilraum 7 (St. Peter Süd – Harmsdorf). Dort ist u.a. beschrieben, dass bei der Straßenrandbebauung 3-geschossig gebaut werden soll und dass bei Wohnanlagen und verdichtetem Flachbau ein Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen zu erfolgen hat.

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 (östlicher Teil) und „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 (westlicher Teil) ausgewiesen. Im Bereich des sogenannten Erhardgerinnes liegt auch eine kleine Fläche „Freiland“ vor.

○ Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

○ Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche):

Das Planungsgebiet liegt zum Teil im HQ 30 und HQ 100-Bereich des Erhardgerinnes und des Petersbaches.

- Karte 1 (Abwasserentsorgung):
Lage im kommunalen Entsorgungsbereich
- Kommunales Energiekonzept 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (entlang der St. Peter Hauptstraße) und kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (im Westen)

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Graz im Bezirk St. Peter.

Die Haupteinschließung des Gebietsbereiches ist die St. Peter Hauptstraße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Anton-Lehmann-Gasse (Privatstraße), die Artur-Michl-Gasse (Privatstraße), die Walter-Goldschmidt-Gasse (Privatstraße) und die Hubertusstraße (= öffentliches Gut), welche alle von der St. Peter Hauptstraße nach Westen abzweigen und zum Teil Sackstraßen sind.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zur St. Peter Hauptstraße, ein Tenniszentrum im Südwesten, ein Seniorenheim im Süden und einen Nahversorgungsmarkt im Südosten bestimmt. Mitbestimmend ist auch, dass das Gelände von der St. Peter Hauptstraße um ca. ein Geschoss nach Westen abfällt (Geländekante westlich der St. Peter Hauptstraße).

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Nordosten gegenüber der St. Peter Hauptstraße: typische Bebauung entlang einer Einfahrtsstraße; Gewerbe; Verkauf, teilweise Wohngebäude; Bebauung 2- bis 3-geschossig

Im Nordwesten und Westen: kleinteilige Wohnbebauung

Im Südwesten: Tennisplätze und Tennishalle (Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan als „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“)

Im Süden: Seniorenwohnheim der Caritas; 2- bis 3-geschossig

Im Südosten: Geschäftsgebäude mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Parkplatz; straßenseitig 2-geschossig, im Westen 3-geschossig

- Baubestand im Planungsgebiet

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 84: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. .52, 57/8; Gesamtfläche 469 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen

Gebäude an der Straße; Satteldachformen; gekuppelt nach Süden; 2- und 3-geschossige Bauteile im Westen

- Liegenschaft Anton-Lehmann-Gasse 3: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 57/7; Gesamtfläche 581 m²; bebaut mit einem 2 1/2-geschossigen Wohnhaus mit Schopfwalmdach
- Liegenschaft Anton-Lehmann-Gasse 3a: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 57/9; Gesamtfläche 535 m²; bebaut mit einem 2- bis 3-geschossigen größeren Wohnhaus; Satteldachformen
- Liegenschaften Anton-Lehmann-Gasse 5 und 5a: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 57/10 und 57/11; Gesamtfläche je 242 m²; bebaut mit je einer Hälfte eines Doppelhauses; 1 1/2-geschossig; Satteldachformen
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 86: SPH Immobilien
Grundstück Nr. 54/2; Gesamtfläche 1.329 m²; bebaut mit einem 2- bis 3-geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus; Satteldachformen; gekuppelte Bebauung nach Norden
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 4: ca. 40 Eigentümer
Grundstücke Nr. .275, 54/5 und 52/3 (=Straße); Gesamtfläche 2.112 m²; bebaut mit einer 4-geschossigen Wohnhausanlage; dabei springt das oberste Geschoss penthouse-artig zurück; Tiefgarage
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 6: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 54/16; Gesamtfläche 809 m²; bebaut mit einem hohen 2- bis 3-geschossigen Wohngebäude; Satteldachform
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 90: SRS Immobilien
Grundstücke Nr. .1002, 52/5; Gesamtfläche 1.216 m²; bebaut mit einem größeren, langgestreckten, 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude; Satteldachformen; im Westen teilweise 4-geschossig
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 3-5: H2 Immobilien
Grundstück Nr. 52/4; Gesamtfläche 2.632 m²; bebaut mit älteren, 1- bis 2-geschossigen Lagerhallen; Satteldachformen; die Lagerhallen sollen abgebrochen werden und es soll hier in Zukunft eine Wohnanlage mit Tiefgarage errichtet werden.
- Liegenschaft Artur-Michl-Gasse 7a: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 52/6; Gesamtfläche 1.298 m²; bebaut mit einem 1- bis 2-geschossigen Wohnhaus; Satteldachformen; größeres Garagengebäude
- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 96: privater Eigentümer (Eigentümer des Baufeldes „A“)
Grundstück Nr. .135; Gesamtfläche 1.908 m²; bebaut mit einem 1 1/2- bis 2 1/2-geschossigen größeren Wohnhaus; Satteldachformen; Schallschutzwand entlang der St. Peter Hauptstraße; unter der Schallschutzwand befindet sich entlang der Straße

eine Stützwand, welche den 1-geschossigen Geländesprung (Geländeabfall) von der St.-Peter-Hauptstraße in Richtung Westen aufnimmt.

- Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 98: privater Eigentümer (Eigentümer des Baufeldes „A“)
Grundstück Nr. 50; Gesamtfläche 1.472 m²; bebaut mit einem 1 1/2- bis 2 1/2-geschossigen älteren Gebäude; Satteldachformen; Schallschutzwand; Stützwand entlang der St.-Peter-Hauptstraße

- Baubestand am Baufeld der Antragstellerin

1 1/2-geschossiges, älteres Gebäude mit Satteldach. Das Gebäude wird abgebrochen. Der Rest des Baufeldes ist unbebaut.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin („Baufeld A“)

Das Areal der Antragstellerin besteht aus den folgenden Grundstücken der KG St. Peter mit einer Gesamtfläche von ca. 5.822 m²:

- Grundstück Nr. 51/7: 1.002 m²; davon ca. 125 m² Verkehrsfläche.
- Grundstück Nr. .256: 1.106 m²; davon ca. 140 m² Verkehrsfläche.
- T. v. Grundstück Nr. 49/3: 3.714 m²; davon ca. 489 m² Verkehrsfläche und ca. 673 m² „Freiland“ entlang des Erhardgerinnes.

Daher sind insgesamt ca. 4.368 m² Bauland, ca. 781 m² Verkehrsfläche (die private Walter-Goldschmidt-Gasse; diese soll weiter eine Privatstraße bleiben) und ca. 673 m² Freiland gegeben. Das „Freiland“ ist im Bereich des offenen Erhardgerinnes gegeben und weist im 4.0 Flächenwidmungsplan die Ausweisung „Freiland – Sondernutzung Sportzentrum“ auf.

- Umwelteinflüsse:

Verkehr:

Starke Immissionen durch den Verkehr sind im Osten entlang der St. Peter Hauptstraße auf das Planungsgebiet gegeben. Wo eine straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen nach Westen abgeschirmt.

Wasser:

Entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Nr. 51/7 und .256 verläuft das sogenannte „Erhardgerinne“ als Durchlass DN 300 (Anm.: diese Dimension ist laut Angabe der Eigentümer der Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 96 gegeben) von der St. Peter Hauptstraße kommend. Im Bereich zum Grundstück Nr. 49/3 befindet sich der Auslauf des Durchlasses und das Gerinne geht in einen schmalen, offenen Graben über. Die Liegenschaften liegen im Hochwasser-Bereich HQ 30 und HQ 100 des Erhardgerinnes. Laut Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 07.12.2016 müssen

daher eine Hochwasser-Freistellung und eine wasserrechtliche Bewilligung für die Bebauung am Baufeld der Antragstellerin erfolgen.

Gemäß einer Stellungnahme des Ingenieurbüro Hydroconsult GmbH vom 20.05.2016 treten im Überflutungsbereich des (kleinen) Erhardgerinnes nur Wassertiefen von wenigen Zentimetern und nur geringe Fließgeschwindigkeiten auf.

- Klimaanalyse:

Klimatische Besonderheiten: „Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung“.

Planerische Empfehlungen: „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich“.

- Topographie

Das Planungsgebiet fällt von der St. Peter Hauptstraße um circa ein Geschoss ab (Geländekante). Es liegen somit die Gebäude an der St. Peter Hauptstraße zumeist gleich hoch wie die Straße und jene Gebäude, welche einen Abstand von mehr als ca. 25 m von der Straße aufweisen, liegen tiefer.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der St. Peter Hauptstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Das Bezirks- und Stadtteilzentrum St. Peter befindet sich ca. 600 m nördlich entfernt. In näherer Entfernung sind auch die Volksschule St. Peter (ca. 400 m) und ein Kindergarten gegeben. Ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt sind sehr nahe an der Kreuzung St. Peter Hauptstraße/ Hubertusstraße gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an vier Straßenzügen:

- St. Peter Hauptstraße im Osten – hier sind richtungsgebundene Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden gegeben.
- Walter-Goldschmidt-Gasse: Privatweg; Zufahrt zum geplanten Lidl-Markt und zu einem Tenniszentrum im Südwesten (Sackstraße); zugleich eine von zwei Zufahrten zu der Wohnsiedlung „Wohnpark St. Peter“, deren Eigentümer hier ein Servitutsrecht haben.
- Artur-Michl-Gasse: Privatweg; Zufahrt zu Wohngebäuden (Sackstraße)
- Anton-Lehmann-Gasse: Privatweg; Zufahrt zu Wohngebäuden (Sackstraße)

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der St. Peter Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72, 73U und 76U (St. Peter Schulzentrum – Raaba und weiter).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Artur-Michl-Gasse“ beträgt ca. 100 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie III (= städtische Bedienqualität).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang der St. Peter Hauptstraße, der Artur-Michl-Gasse und der Anton-Lehmann-Gasse.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung von Flachdächern als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines aktuellen Versorgungsgebietes und kurzfristigen Erweiterungsgebietes Fernwärme (entlang der St. Peter Hauptstraße) und innerhalb eines kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (im Westen).

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Baufeld der Antragstellerin:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,8. Es kann hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² ermöglicht werden (kein Einkaufszentrum).

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein Gestaltungskonzept für einen Lebensmittelmarkt geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für die Bebauungsplanung herangezogen.

Anmerkung: Die Nutzung Lebensmittelmarkt ist nach neuerer Information voraussichtlich hinfällig - es soll der Bebauungsplan jedoch laut Aussage des Grundeigentümers weiter bearbeitet werden. So ist neben einer Handelsnutzung eventuell eine Büronutzung oder eine Nutzung mit einer Kinderbetreuungs-Einrichtung angedacht. Der Bebauungsplan ändert sich dabei jedoch nicht.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzl意思 festgelegt.

Es zeigt sich am Baufeld der Antragstellerin ein von Ost nach West längsgerichteter Baukörper. Der Baukörper ist an der St. Peter Hauptstraße ca. 6,00 m bis 6,30 m und im Westen ca. 5,55 m hoch gegeben. Die höchste Stelle des Gebäudes beträgt ca. 10,00 m.

Die Fassade zur St. Peter Hauptstraße hin ist die Hauptfassade des Gebäudes und ist großteils verglast. Auch die Fassaden im Norden, zur Walter-Goldschmidt-Gasse hin, und im Westen (Haupteingang zum Lebensmittelmarkt) sind entsprechend gestaltet. Über die Zufahrt der Walter-Goldschmidt-Gasse wird neben dem Gebäude im Westen parkiert. Auch unter dem Gebäude oder in einer Tiefgarage könnte parkiert werden. Die Anlieferung erfolgt im Südwesten über den Parkplatz. Das Gebäude weist ein extensiv begrüntes Flachdach auf. Teile des Flachdaches sind auch intensiv begrünt.

Anmerkung: Die Baugrenzl意思 und Gebäudehöhen sind so festgelegt, dass alternativ zum geplanten Lebensmittelmarkt auch eine andere Bebauung (Büros, Wohnungen, Kinderbetreuungseinrichtung) errichtet werden kann. Dabei sind jedoch die Pkw-Abstellplätze –bis auf 5 offene Pkw-Abstellplätze - im Gebäude integriert oder in einer Tiefgarage herzustellen.

In Bezug auf das Räumliche Leitbild ist festzustellen, dass die Bebauung der geforderten Straßenrandbebauung entspricht, ist doch eine Baufluchtlinie im Nahbereich der St.-Peter-Hauptstraße gegeben. Zudem sind entlang der St.-Peter-Hauptstraße eine Mindestgebäudehöhe von 6,00 m und eine maximale Höhe von 10,50 m festgelegt.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise zumeist in offener Bebauung festgelegt.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die eher kleinen Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der St. Peter Hauptstraße eine mindestens 2-geschossige und maximal 3-geschossige Bebauung gegeben ist bzw. städtebauliches Ziel ist. Diese Gebäude können sodann infolge des dortigen Geländesprunges nach Westen hin 4-geschossig in Erscheinung treten.

Für die Bauungen entlang der St.-Peter-Hauptstraße werden im Sinne des Räumlichen Leitbildes, welches hier eine „Straßenrandbebauung“ zeigt, Baufluchtlinien und eine Mindestgebäudehöhe festgelegt. Für die bestehenden Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 84 bis 90 werden als Dachform „Satteldächer“ festgelegt, da diese Liegenschaften nahe der Altstadtzone IV „historischer Vorort St. Peter“ liegen und für das kleinräumige Straßen- und Ortsbild in ihrer Charakteristik maßgeblich sind. Für die übrigen Bauungen können die Dachformen freier gewählt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Teile des Gebietes des Bebauungsplanes bereits bebaut sind.

Die Gebäude, welche von der St. Peter Hauptstraße weiter entfernt sind, sind auf den kleinen Bauplätzen maximal 2-geschossig und 3-geschossig und auf den zwei größeren Bauplätzen (Artur-Michl-Gasse 4, kleine Wohnanlage bereits errichtet, und Artur-Michl-Gasse 3 bis 5, kleine Wohnanlage in Planung) maximal 4-geschossig zulässig. Dabei hat jedoch das vierte Geschoss gegenüber den unteren Geschossen „penthouse-artig“ zurückzuspringen, um eine bessere Einbindung der Gebäude in die Bebauung des Gebietes zu erreichen.

Die Bebauungsdichte ist auf allen Bauplätzen einzuhalten, eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht möglich.

Die Festlegungen folgen dabei dem Räumlichen Leitbild, welches hier „Wohnanlagen und verdichteten Flachbau“ zeigt.

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen und teilweise die Dachformen eingetragen. Bei den Dächern sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zu begründen. Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt; dies deshalb, da steilere Dächer oder sogenannte „Mansarde-Dächer“ als gebiets-untypisch nicht zugelassen werden sollen.

Penthouse-Geschosse sind gegenüber den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 1,50 m zurückzuspringen. Die Festlegung „in dieser Zone sind Dächer nicht zulässig“ bedeutet, dass die durch den Rücksprung des Penthouses entstehenden Dachterrassen des darunterliegenden Geschosses in einem Abstand von 1,50 m zur Attika nicht überdacht werden können. Dies dient dazu, dass der Rücksprung des Penthouses auch tatsächlich optisch als Rücksprung wahrgenommen werden kann.

Dachterrassen über den Penthouse-Geschossen sind nicht zulässig; dies deswegen damit Aufgänge und Ausgänge zu solchen Dachterrassen nicht störend in Erscheinung treten und damit von solchen hoch liegenden Dachterrassen die Einsicht auf andere Liegenschaften verhindert wird.

An der St. Peter Hauptstraße sind straßenseitige Laubengänge, Balkone, Erker und Flugdächer nicht zulässig; dies deshalb, damit straßenseitig ein ruhiges, geschlossenes Fassadenbild entsteht. Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern nicht zulässig; dies deshalb, damit ein ruhiger, klar ablesbarer Dachkörper bei solchen Gebäuden gegeben ist.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Baufeld der Antragstellerin:

Für die Bebauung wird die Zufahrt über die Walter-Goldschmidt-Gasse genutzt. Es wird im Westen neben dem geplanten Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen parkiert. Der Parkplatz wird mit zahlreichen Baumpflanzungen ausgestaltet. Dabei sind für Handelsnutzungen maximal 15 oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, die weiteren sind in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert (z.B. unter dem Gebäude) anzuordnen. Für Nicht-Handelsnutzungen sind bis zu 5 offene Stellplätze zulässig.

Die Kreuzung St. Peter Hauptstraße/Walter-Goldschmidt-Gasse wird für größere Radien adaptiert. Die Kreuzung erhält auch eine Links-Abbiegespur für stadteinwärts fahrende Fahrzeuge. Dazu werden vom Grundeigentümer diverse Flächen an die St.-Peter-Hauptstraße abgetreten. Auch ist seitens der Antragstellerin eine Errichtung einer Verkehrsampel angedacht (Kosten trägt die Antragstellerin).

Entlang der Walter-Goldschmidt-Gasse wird im Süden ein Gehsteig errichtet.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die bereits bebauten Liegenschaften sind Stellplätze im Freien, in Garagen und in Tiefgaragen (bei der Wohnanlage Artur-Michl-Gasse 4) im Bestand gegeben.

Für die geplante, kleinere Wohnanlage Artur-Michl-Gasse 3 bis 5 wird eine Parkierung in einer Tiefgarage festgelegt (ausgenommen Besucherstellplätze).

Für eine zukünftige, geplante Bebauung auf den Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 96 und 98 (laut Aussagen der Grundeigentümer ist erst langfristig mit einer Bebauung zu rechnen) wird ebenso eine Parkierung in einer Tiefgarage festgelegt.

Alle drei Stichstraßen nach Westen (die Anton-Lehmann-Gasse, die Artur-Michl-Gasse und die Walter-Goldschmidt-Gasse) bleiben Privatstraßen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Baufeld der Antragstellerin:

Der Außenbereich des geplanten Lebensmittelmarktes ist u.a. durch Grünanlagen zu gestalten. So werden im Bereich des Parkplatzes in einem Gehsteig begleitenden Grünstreifen, in Grüninseln und im Süden Bäume gepflanzt. Zur St. Peter Hauptstraße hin wird eine intensiv begrünt gestaltete Grünfläche mit zwei Baumpflanzungen vorgelagert.

Das Dach bei der neuen Bebauung ist zu mindestens extensiv zu begrünen; Teile davon sollen auch mit intensiver Begrünung getätigt werden. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Bei Neu- oder Umbauten sind diverse Baumpflanzungen laut Planwerk herzustellen und sind Flachdächer zumindest extensiv zu begrünen. Versickerungsfähiges Umfeld bedeutet dabei Grünsteifen, Rasengittersteine, Drainsteine, Makadam und dgl.; versiegeltes Umfeld bedeutet Asphalt- oder Betonflächen.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig dicht zu begrünen.

8. ALLGEMEINES

- Der 08.21.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind. Die Lage des sogenannten „Erhardgerinnes“ ist in blauer Farbe dargestellt.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

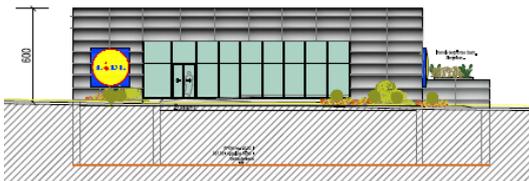
Beilage



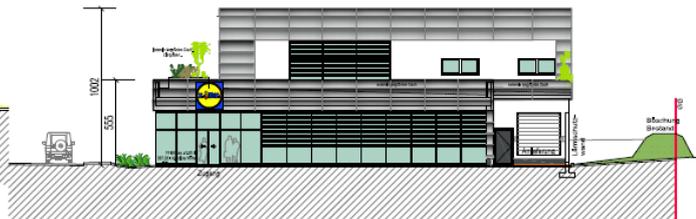
- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



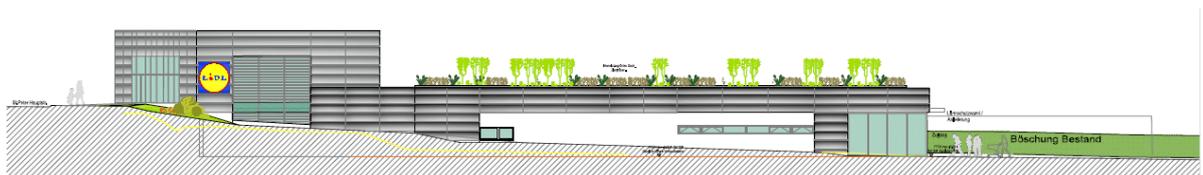
- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan
- Vorentwurf des Lebensmittelmarktes:



Ansicht St.-Peter-Hauptstraße



Ansicht von Westen



Ansicht Walter-Goldschmidt-Gasse

